

L'Avv. Giovanna Sanna, con studio in Nuoro in Via A. Manzoni 28 (email [avv.giovannasanna@gmail.com](mailto:avv.giovannasanna@gmail.com), telefono 0784/34184, fax 0784/34184, pec [avv.giovannasanna@pec.it](mailto:avv.giovannasanna@pec.it)), professionista delegato nella procedura n° 19/2013 RGE promossa da SI EL di Simula Gavino, in forza di provvedimento di delega alla vendita reso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nuoro Dottoressa Maria Cristina Lapi in data 21.01.2016, notificata il 22.01.2016, confermato per il proseguo delle operazioni di vendita con ordinanza del medesimo Giudice Dott. Maria Cristina Lapi emessa in udienza del 07.04.2016, rinnovata il 06.11.2017, rinnovata dal GE Dott. Bruno in data 26.06.2019 e in data 24.11.2021 e dal GE Dott. Riccardo De Vito con provvedimenti del 11.10.2022, 15.03.2023, del 13.12.2023 e da ultimo del 04.12.2024, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare suindicata n° 19/2013 RGE promossa da:

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

debitrice

**AVVISA**

Che, nello studio del predetto professionista delegato, in Nuoro in Via A. Manzoni 28 nella data sottoindicata, si terrà la vendita senza incanto del seguente bene immobile oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, così indicati

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto Unico:** Appartamento ubicato a San Teodoro (OT) – Via Nazionale n° 60 – Località Straulas, ad uso abitazione, disposto su due piani fuori terra, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente sulla strada statale SS n° 125, nota come Via Nazionale, confinante a nord con Via Funtanaccia, a sud con altro mappale, ad ovest con un complesso immobiliare a schiera, ad est con Via Nazionale. La superficie convenzionale complessiva è di mq. 337,15. L'immobile non risulta al momento libero in quanto occupato dalla debitrice; non inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari; non sussistenti servitù a carico dell'immobile; non presenti vincoli e oneri condominiali.

Il compendio immobiliare è dettagliatamente meglio descritto nella relazione peritale di stima a firma dell'esperto Arch. Porcu Marco, **che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di**

**eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, fino alla data di deposito della CTU, nonché relativamente a situazioni di conformità Urbanistico – Edilizia ed energetica.**

La relazione di stima è consultabile presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato, previo tassativo appuntamento tramite mail [avv.giovannasanna@gmail.com](mailto:avv.giovannasanna@gmail.com), nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Pertanto, accertato l'esatto adempimento degli incombeni di cui all'art. 498 e 499 V° comma c.p.c.

- Ritenuta la sussistenza di tutti i presupposti di legge per fissare la vendita di beni pignorati;
- Visto l'art.569 c.p.c.

#### DETERMINA

Ai sensi dell'art. 591 bis 2° comma n° 1 c.p.c. il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

**LOTTO UNICO ut supra descritto**

**Valore stimato Euro 655.000,00**

**Prezzo Base d'Asta Euro 124.360,00 (eurocentoventiquattromilatrecentosessanta/00), rilancio Euro 2.000,00**

Si precisa che l'**offerta minima**, come spiegato in proseguo, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base suindicato e precisamente a **€ 93.270,00**.

#### FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 13,00 del giorno precedente la vendita per il deposito di offerte** ai sensi dell'art. 569 bis 3° comma c.p.c. , da eseguirsi presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanna Sanna , in Nuoro in Via A. Manzoni, 28 piano 4°, telfax 0784/34184, pec: [avv.giovannasanna@pec.it](mailto:avv.giovannasanna@pec.it)

#### FISSA

L'**udienza** per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno **06.05.2025 ore 10,00**, presso lo studio del professionista delegato.

#### DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita senza incanto:

1 ) Le offerte potranno essere presentate tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 17,00 alle ore 18,00, presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento mail (preferibile), o telefonico;

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita su indicata. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dallo stesso offerente, ed inoltre il nome del professionista delegato (Avv. Giovanna Sanna) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione potrà essere apposta sulla busta, ed in particolare né numero e/o nome della presente procedura, né indicazione del bene per cui sarà presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, a pena di nullità della stessa. Il delegato ricevente annota sulla busta la data e l'ora della ricezione, il nome di chi procede materialmente al deposito previa sua identificazione;

2) l'offerta dovrà sempre essere presentata in bollo (E. 16,00) e contenere:

- A) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA se diversa, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (si evidenzia che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quella che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- B) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- C) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata; se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- D) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- E) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base (c.d. offerta minima) -ossia ridotto fino al 25% rispetto al prezzo base-, a pena di esclusione;
- F) l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10 % del prezzo offerto;
- G) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- H) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Nuoro ai sensi dell'art. 582 c.c.. In mancanza, la notificazione e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non può essere superiore a 120 giorni, a decorrere dalla data di aggiudicazione;

3) All'offerta, in bollo, dovrà essere allegata:

-Offerta da persona fisica, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale;

-Offerta da persona giuridica, (ad es. S.r.l.): una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rapp.te, nonché certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ove risulti che l'offerente agisce quale legale rappresentante del soggetto giuridico interessato all'acquisto e possano rilevarsi i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri.

-un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n°19 /2013 R.Es.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto, con conseguente decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, salvo maggior danno.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del comma precedente, l'offerente potrà effettuare il versamento di una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

4) L'offerta presentata è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare munito di procura speciale.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata per il giorno e l'ora fissati, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanna Sanna.

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti.

In caso di una unica offerta, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e segg. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base delle offerte valide; si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Se gli offerenti aderiscono alla gara, nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

6) in caso di offerte al massimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà—oltre accessori di legge- a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo il minor tempo proposto nell'offerta dell'aggiudicatario.

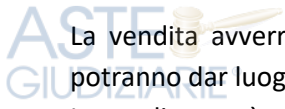
8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione, salvo maggior danno;

9) Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche disponibili a finanziare l'acquisto in asta; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accezioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.



La vendita avverrà a corpo e non a misura, e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore– per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario, qualora non fosse già eseguita, come di regola, la liberazione antecedente alla vendita, e salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario ad eccezione di quelli per le cancellazioni dei gravami e dei vincoli iscritti sul bene sino al trasferimento dello stesso.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Nuoro, 16.01.2025



Il Professionista Delegato

Avv. Giovanna Sanna

